

Asuntomarkkinakatsaus 2026/Q1

Asuntojen hinnat

Odotamme asuntojen hintojen nousevan prosentit tänä vuonna ja 3 % vuonna 2027



Rakentaminen

Asuntorakentaminen keikkuu pohjalla. Uusia asuntoja valmistuu vähän tänä vuonna.



Lainakorot

Asuntolainojen korot ovat vakautuneet, eikä euriborkorkoihin ei odoteta suuria muutoksia lähiaikoina



Lainamäärät

Asuntolainakysyntä on elpynyt pohjalta kauppamäärien nousun myötä.



Asuntojen hintakehitys vaisua vuoden lopulla näköymä kuitenkin pysynyt kohtuullisen hyvänä

- › Viime vuonna asuntokauppa jatkoi elpymistään, mutta hitaammin kuin vuonna 2024. Myyntiajat ovat jatkaneet pidentymistään. Asuntojen hinnat laskivat edelleen hieman.
- › Koko maan tasolla hinnat laskivat viimeisellä vuosineljänneksellä 3,3 prosenttia vuoden takaa. Suurissa kaupungeissa* hinnat laskivat 3,4 prosenttia ja niiden ulkopuolella 3 prosenttia.
- › Vapaarahoitteiset vuokrat kääntyivät laajasti laskuun loppuvuodesta. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat laskeneet jo hieman pidempään. Viime vuoden lopulla vuokrat laskivat etenkin yliopistokaupungeissa.
- › Asuntojen kysyntää tukevat tekijät ovat vahvistuneet, kun korot ovat vakautuneet matalammalle tasolle ja tulot ovat kasvaneet hyvin. Työmarkkinoiden tilanne vaikuttaa negatiivisesti asuntomarkkinoiden elpymiseen, joskin työllisyys on pysynyt kohtuullisen vakaana. Luottamusindikaattorit ovat laajasti vahvistuneet, mutta kotitalouksien luottamus on yhä tyypillistä heikompaa.
- › Tänä vuonna odotamme kauppamäärien kasvavan hieman. Hintojen odotamme niin ikään kääntyvän maltilliseen nousuun. Riskit ovat tasapainossa. Hintojen nousu voi jäädä odotettua heikommaksi esimerkiksi työmarkkinoiden painamana. Toisaalta mahdollisuuksia vahvempaankin kehitykseen on kotitalouksien taloustilanteen ollessa hyvä.
- › Asuntojen hinnat nousevat ennustemme mukaan tänä vuonna keskimäärin prosentin ja vuonna 2027 3 prosenttia.

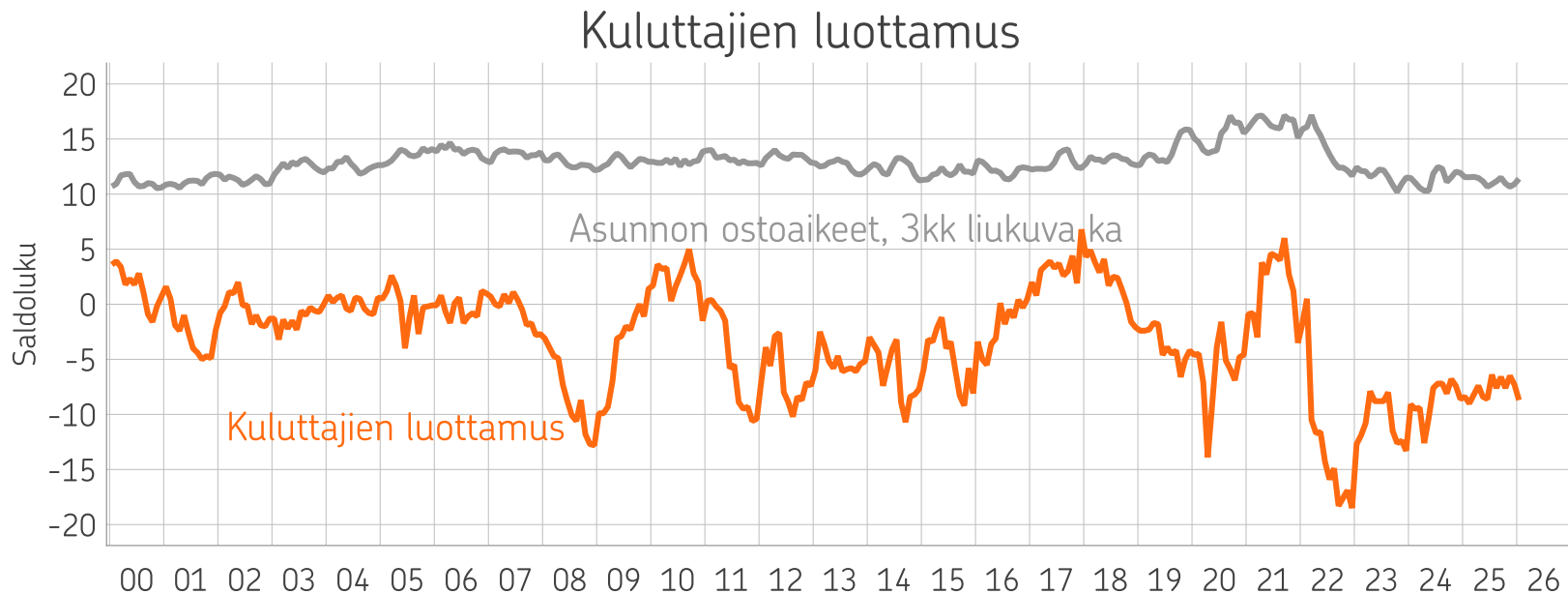
Teema: Jarruttaako
epävarmuus
asuntomarkkinoiden elpymistä?



Pidätteleekö matala luottamus asuntomarkkinoiden elpymistä?

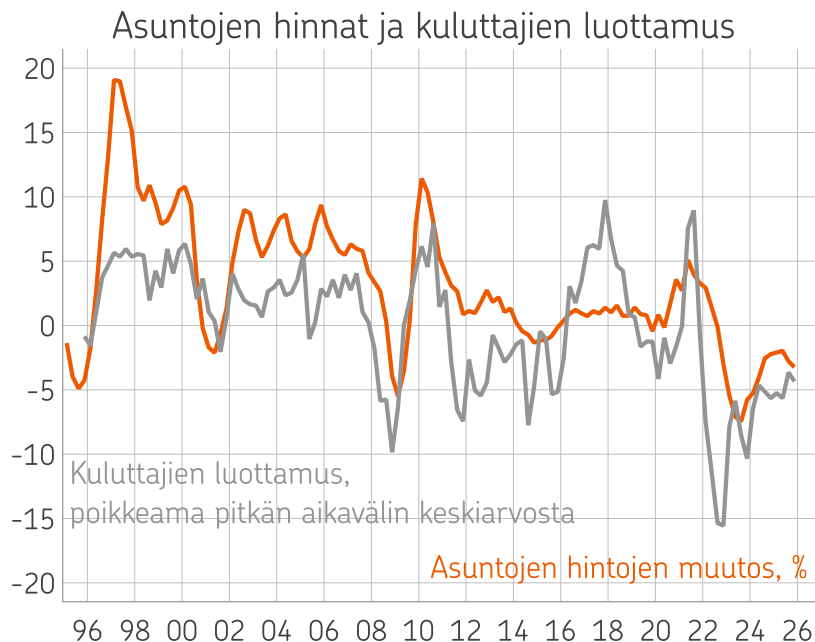
- › Asuntojen hintakehitys sekä kuluttajien luottamus ovat yhteydessä toisiinsa. On kuitenkin todennäköistä, että molemmat vaikuttavat toisiinsa. Luottamuksen vahvistuminen vahvistaa kysyntää asunnoille ja nostaa hintoja, mutta toisaalta hintojen nousu nostaa luottamusta
- › Valtaosa tekijöistä, jotka ajoivat hintojen laskua ovat kääntyneet selvästi. Etenkin korot ovat laskeneet merkittävästi ja reaalitytulot ovat nousseet hyvää vauhtia. Asuntojen hintakehityksen poikkeamista makrotalouden tekijöistä voi selittää epävarmuus tai odotukset asuntojen hintojen laskusta myös jatkossa.
- › Asuntojen hinnat ovat usein melko jäykkiä reagoimaan talouden muutoksiin. Suhdanteen heikentyessä myyjät muuttavat hitaasti omaa odotustaan myyntihinnasta. Toisaalta ostajien pessimistiset odotukset asuntojen hintakehityksestä jarruttaa kaupantekoa.

Kuluttajien luottamus lähes muuttumaton ja asunnon ostoaikeet matalalla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

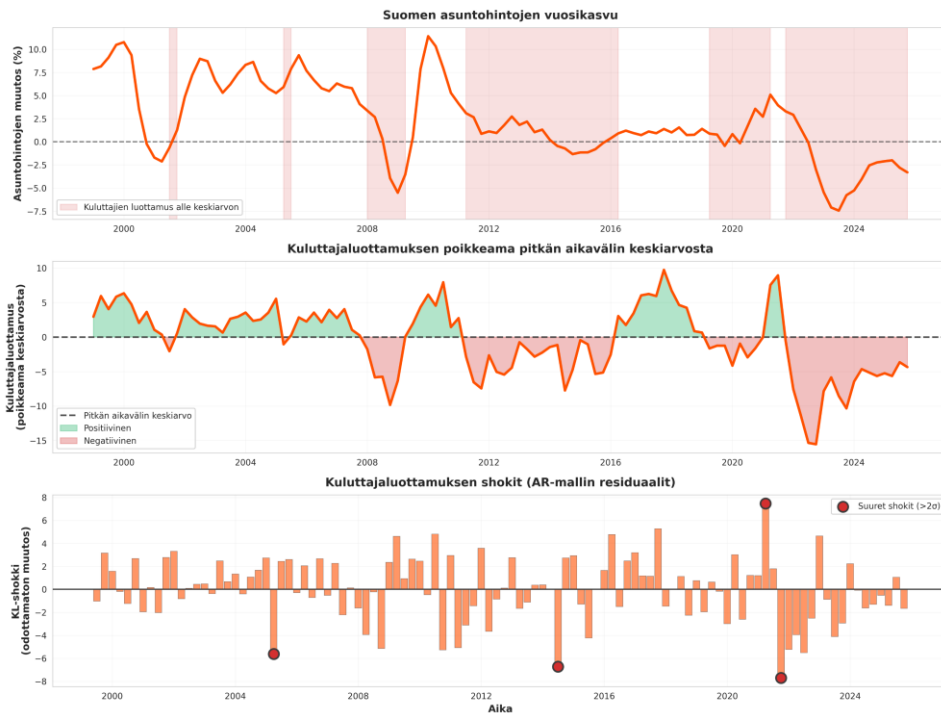
Asuntojen hinnat ja kuluttajien luottamus yhteydessä toisiinsa



Lähde: Macrobond, StatFin, European Money Markets Institute (EMMI), OP

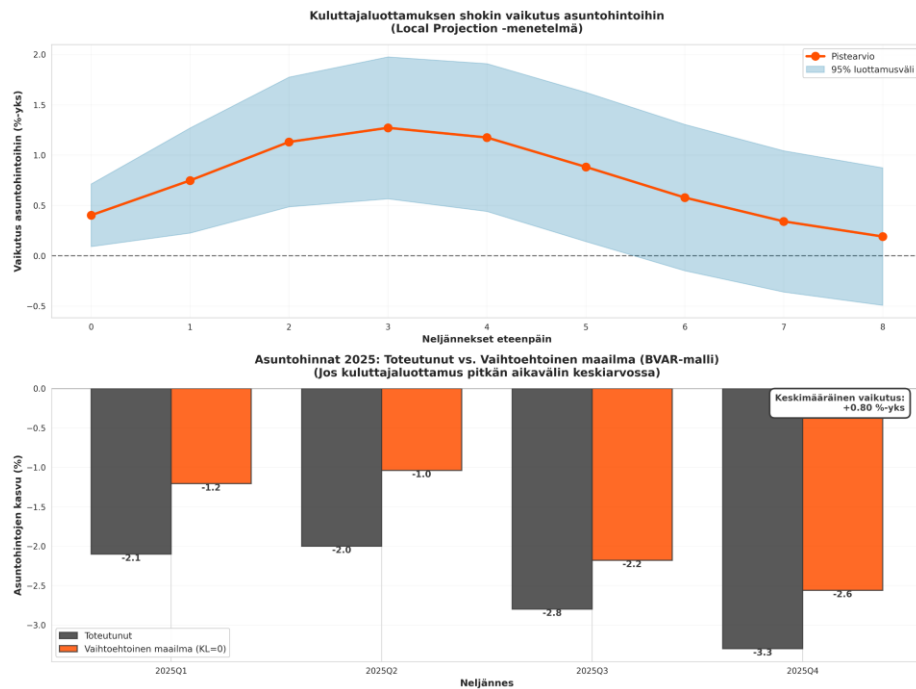
- › Asuntojen hintakehityksen ja kuluttajien luottamus liikkuvat karkeasti samaan suuntaan
- › Kuluttajien luottamusindikaattori voi antaa 1-2 vuosineljännestä etukäteen osviittaa asuntojen hintojen liikkeestä. Eli sen avulla voidaan ennakoida lähiaikojen asuntojen hintojen liikkeitä.
- › On todennäköisistä, että luottamus ja hintakehitys vaikuttavat toisiinsa molempiin suuntiin. Hintojen nousu ruokkii luottamusta, joka vahvistaa lainanottohalukkuutta ja nostaa kysyntää, joka edelleen vahvistaa luottamusta.

Kuluttajien luottamuksen ja asuntojen hintakehityksen välillä on yhteys



- › Asuntojen hintojen lasku ja erittäin hidas nousu on usein ollut yhteydessä keskimääräistä heikompaan kuluttajien luottamukseen. Asuntojen hintojen laskukausiin on poikkeuksetta liittynyt myös tavanomaista heikompi kuluttajien luottamus.
- › Ainakin osin samansuuntaista kehitystä selittää se, että asuntojen hintojen muutosta sekä kuluttajien luottamusta ajavat samat tekijät, kuten talouskehitys.
- › Nousevat hinnat todennäköisesti vahvistavat luottamusta, joka taas lisää kysyntää, mikä nostaa hintoja entisestään. Asuntojen hinnoissa onkin usein momenttumuja, eli hintojen nousu ruokkii nousua entisestään. Sama pätee todennäköisesti myös laskeviin hintoihin.
- › Luottamus vaikuttaa etenkin kotitalouksien haluun ottaa velkaa, mikä vaikuttaa asuntojen kysyntään joko nostavasti tai laskevasti.
- › Vuoden 2022 jälkeen negatiivisia sokkeja kuluttajien luottamuksessa on nähty poikkeuksellisen paljon.

Kuluttajien luottamuksen elpyminen vahvistaisi hintakehitystä



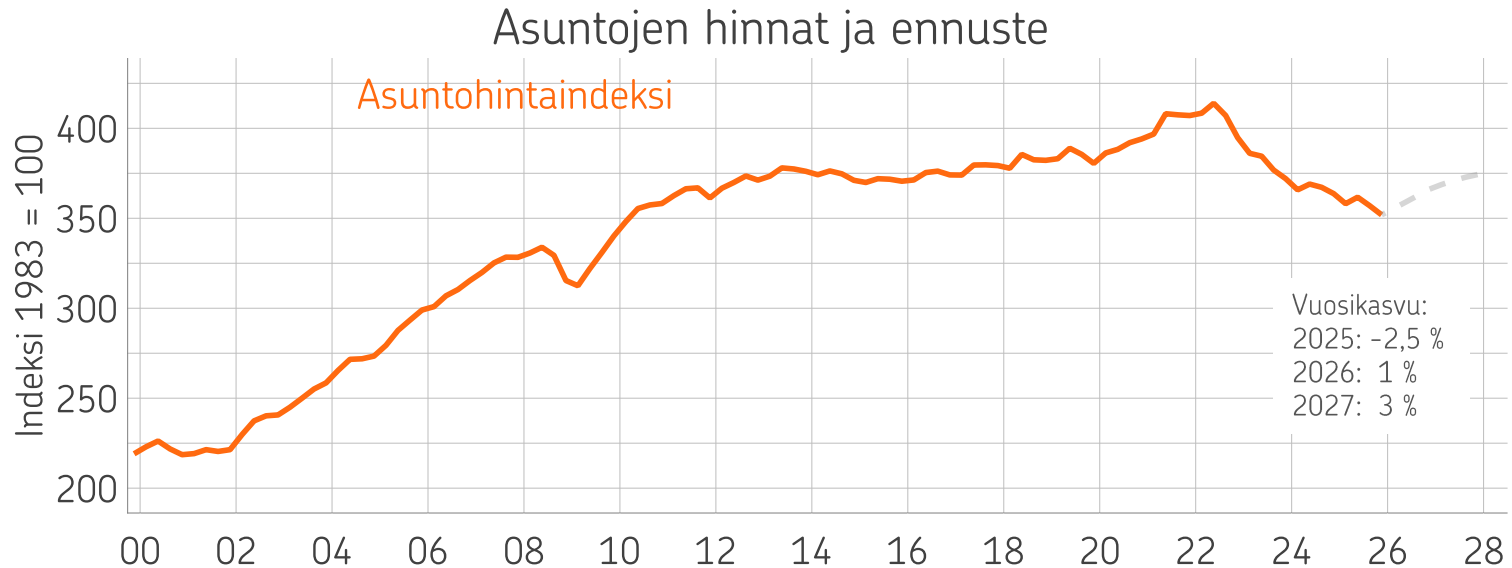
KL = 0 tarkoittaa, että kuluttajien luottamuksen poikkeama pitkän aikavälin keskiarvosta on 0

- › Mallianalyysin perusteella odottamaton sokki kuluttajien luottamukseen vaikuttaa asuntojen hintoihin positiivisesti.
- › Esimerkiksi viime vuonna arviomme perusteella asuntojen hintakehitys olisi ollut 0,5 – 1 prosenttia vahvempaa, jos kuluttajien luottamus olisi palautunut pitkän aikavälin keskimääräiselle tasolle muiden muuttujien pysyessä ennallaan.
- › Kuluttajien luottamuksen vahvistuminen on kuitenkin usein sidoksissa myös muiden tekijöiden vahvistumiseen. Eli todellisuudessa, jos kuluttajien luottamus palautuisi pitkän aikavälin tasolle, olisi kehitys vielä vahvempaa.

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

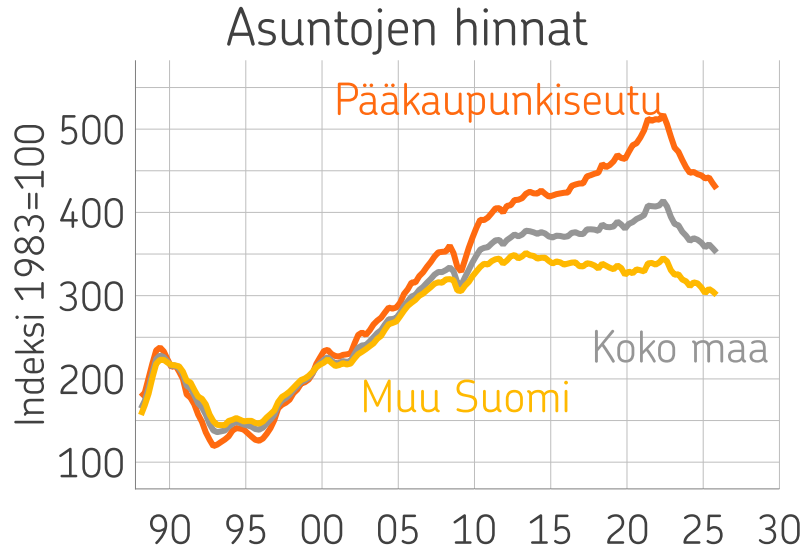


Asuntojen hinnat maltilliseen nousuun



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hintojen lasku jatkui viime vuonna



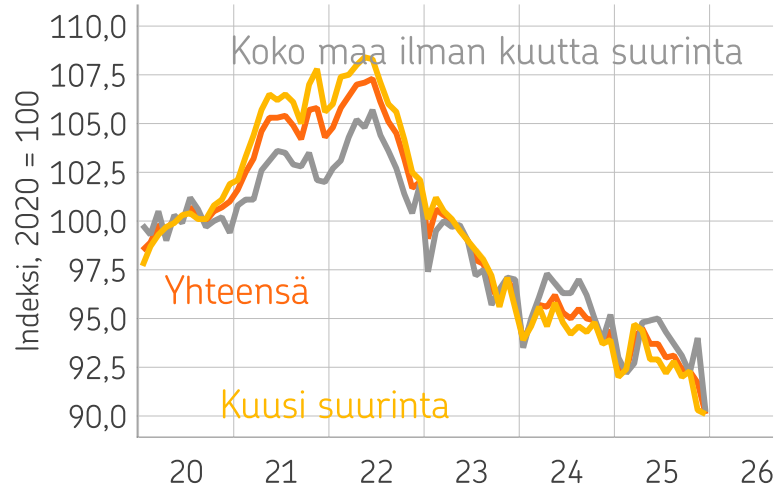
- › Asuntojen hinnat laskivat 3,4 prosenttia viimeisellä neljänneksellä, ja koko vuoden hintakehitys jäi negatiiviseksi.
- › Hintojen nopein lasku on ohi. Etenkin viime vuoden lopulla hinnat kuitenkin laskivat vuoden alkupuolen kehitykseen verrattuna selvästi.
- › Tänä vuonna hinnat nousevat keskimäärin prosentin. Vuonna 2027 hinnat nousevat 3 prosentin vauhdilla.

Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

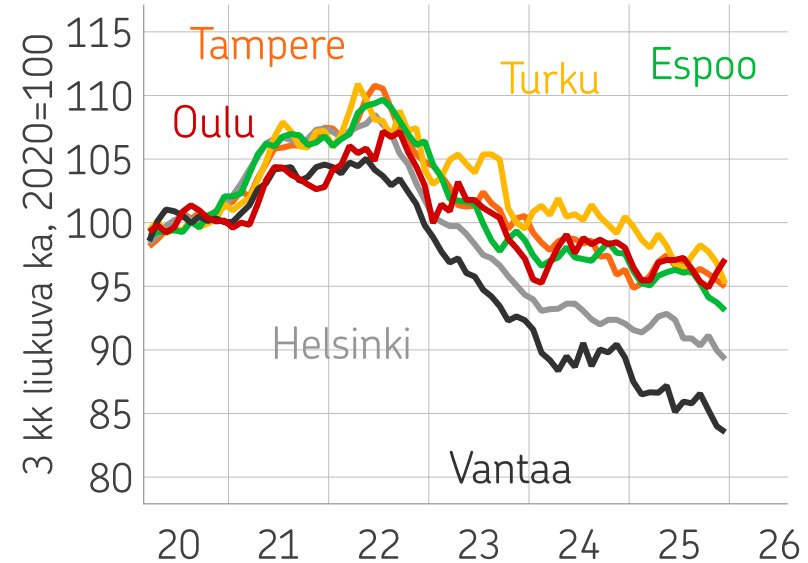
Loppuvuoden hintakehitys oli vaisua

Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

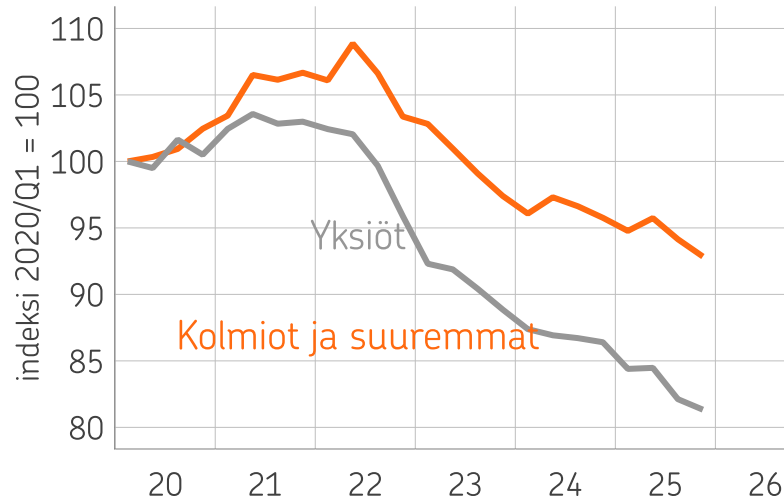
Vanhojen osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suurien asuntojen hintakehitys on ollut vakaampaa

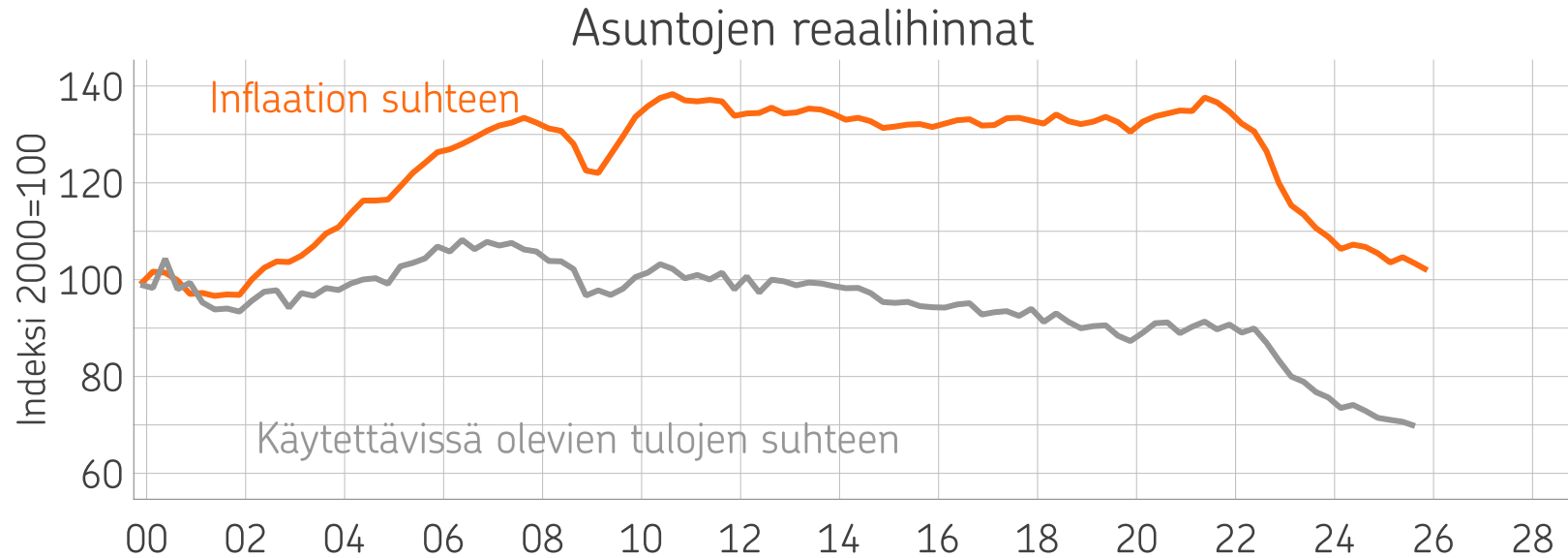
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- › Yksiöiden hintojen lasku on ollut selvästi nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Viime vuonna yksiöiden hinnat jatkoivat laskuaan siinä, missä isoimpien asuntojen hinnat olivat vakaampia.
- › Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen edellisvuosien runsaan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.
- › Yhden henkilön asuntokuntia on myös muodostunut aikaisempaa vähemmän, minkä seurauksena kysyntä ei ole kasvanut viime vuosien tapaan.

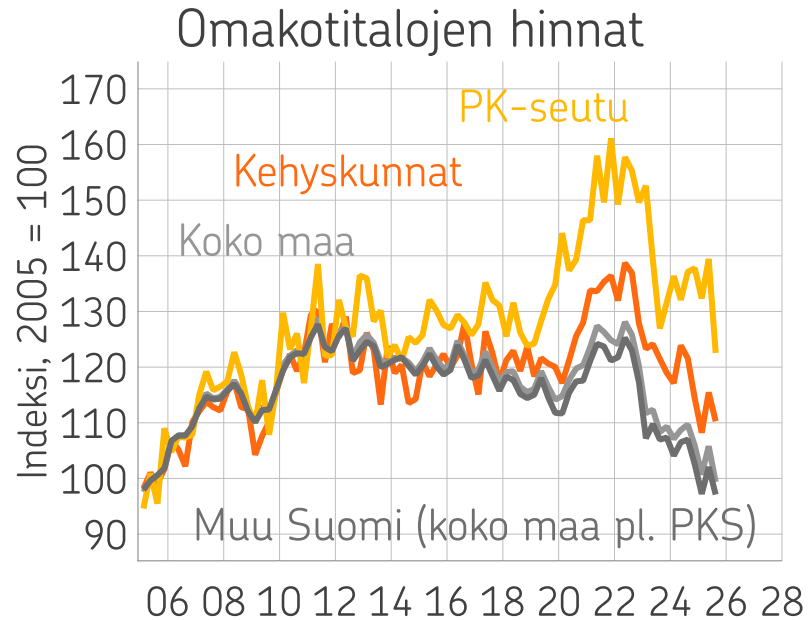
Tuloihin suhteutettuna asuntojen hinnat selvästi vuosituhatannen matalimmalla tasollaan



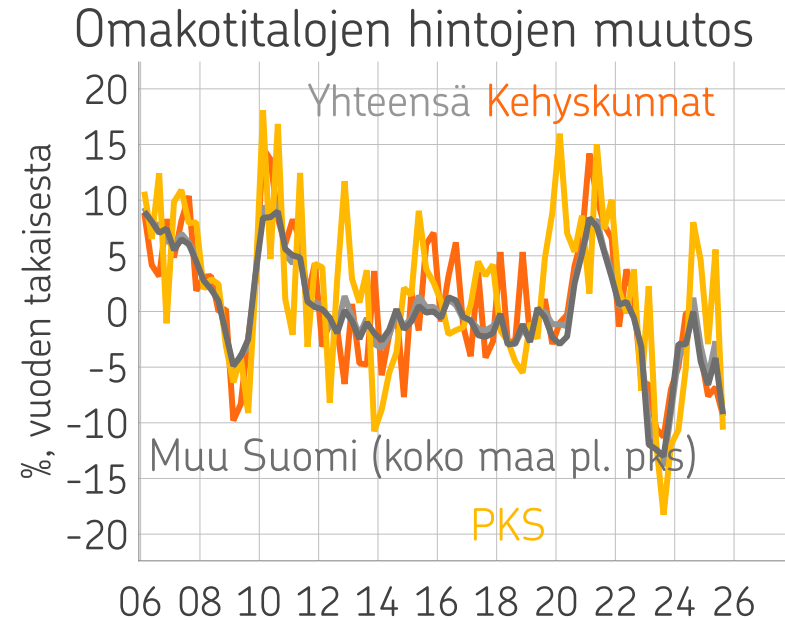
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hinnat laskutrendillä, PK-seudulla vakaampaa kehitystä



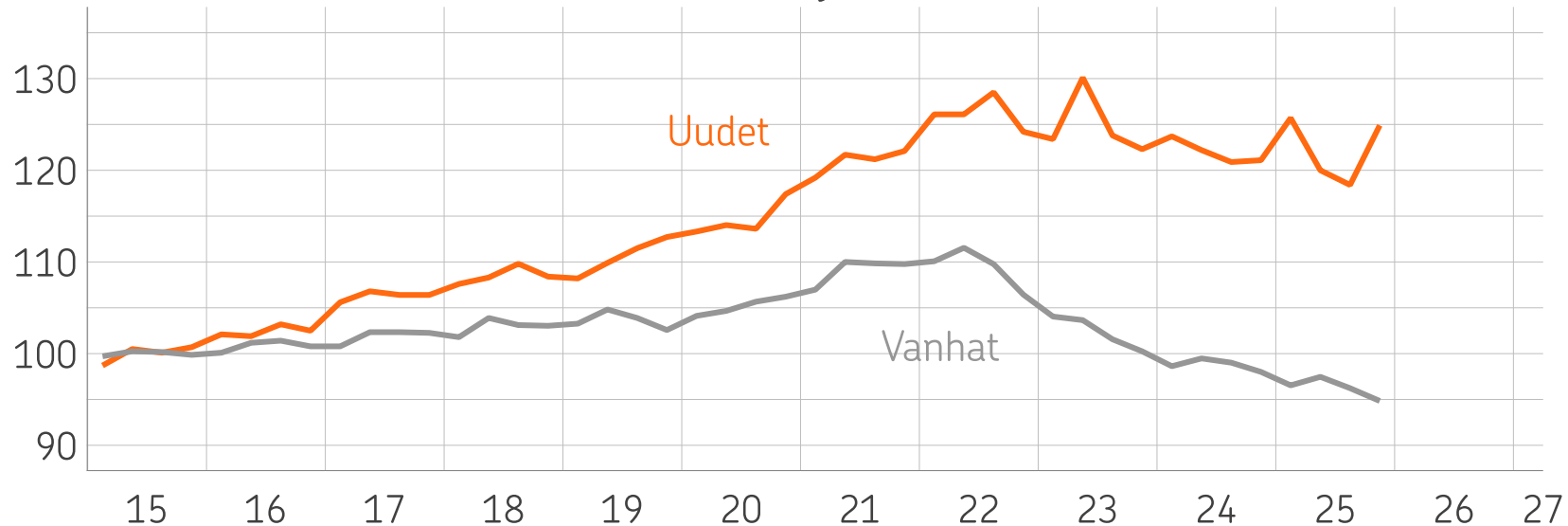
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

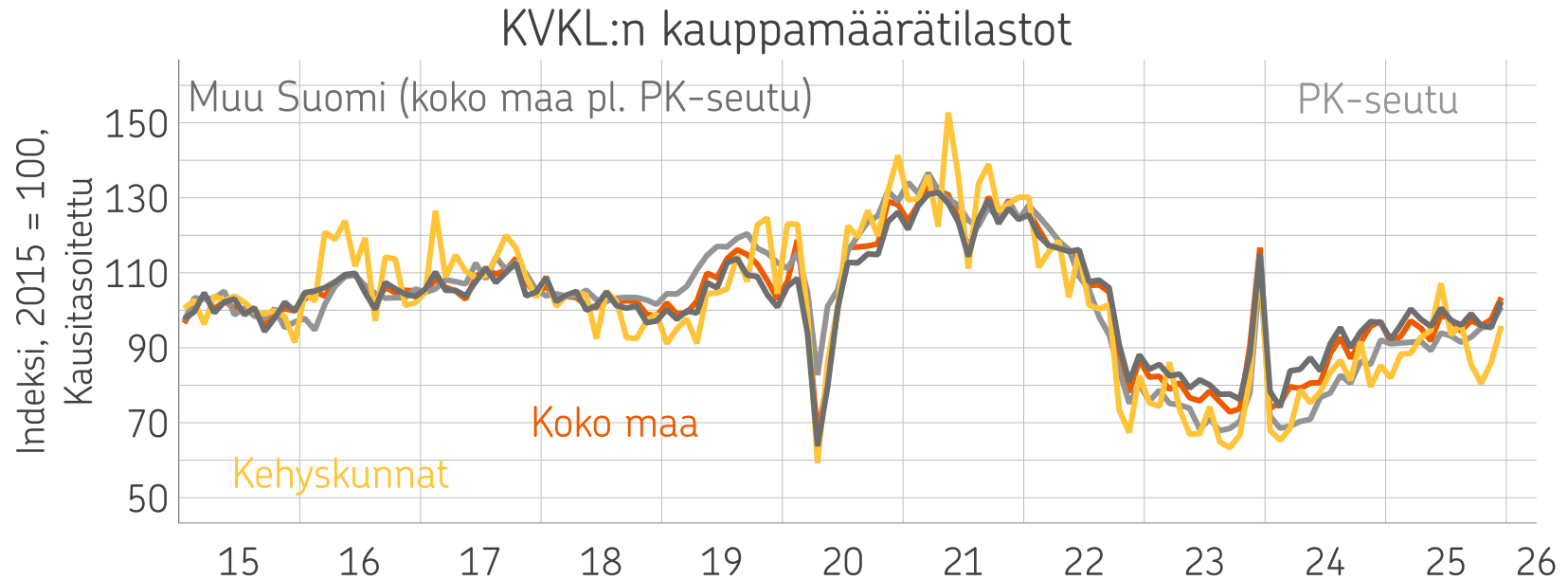
Kuulu uusien ja vanhojen asuntojen hintakehityksessä leventynyt

Osakeasuntojen hinnat



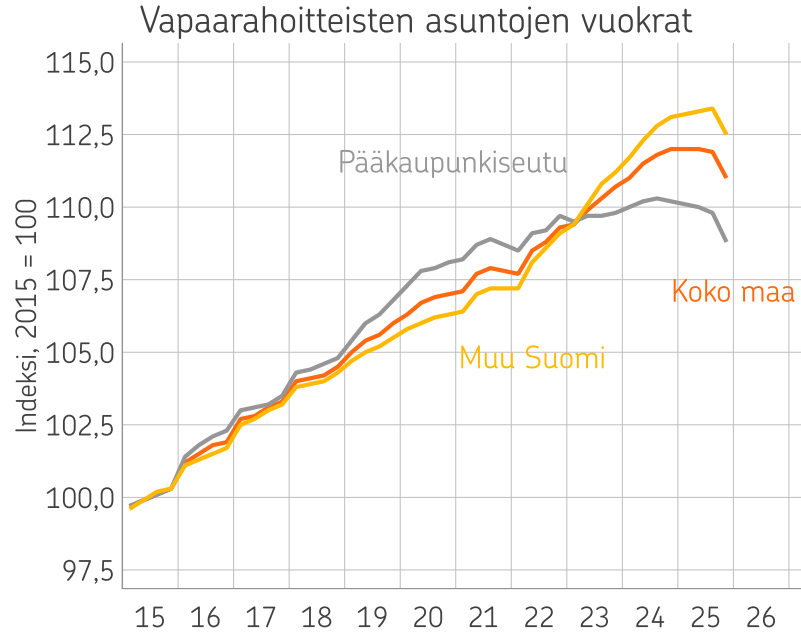
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärien nousu tasaantumassa lähelle viime vuosikymmenen keskimääräistä tasoa

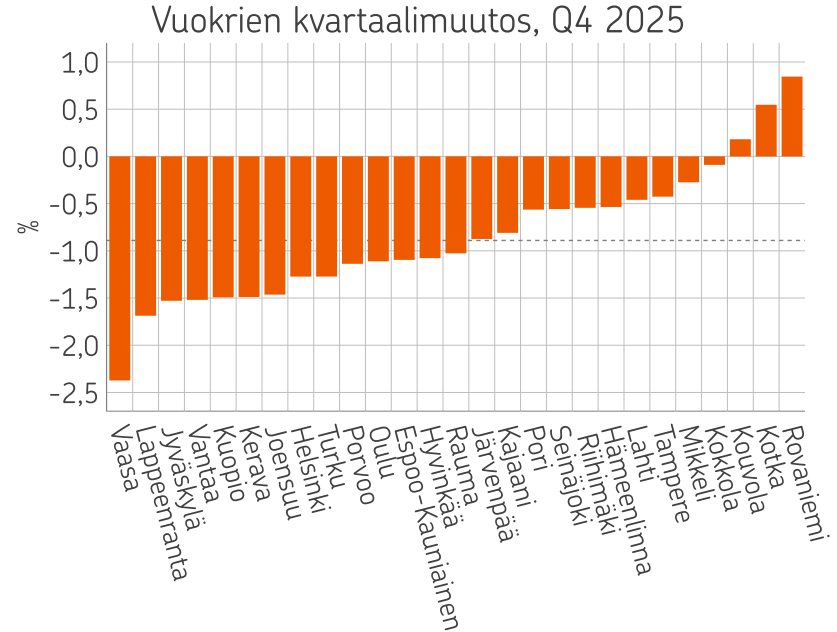


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Vuokrat laaja-alaisessa laskussa viime vuoden lopussa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



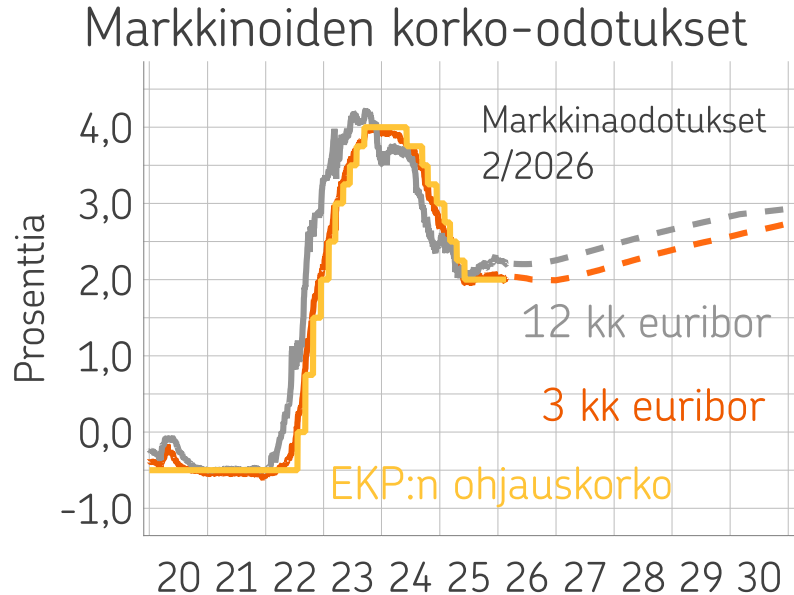
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Koko maa katkoviivalla

Asuntolainat



Odotukset povaavat vakaata korkokehitystä

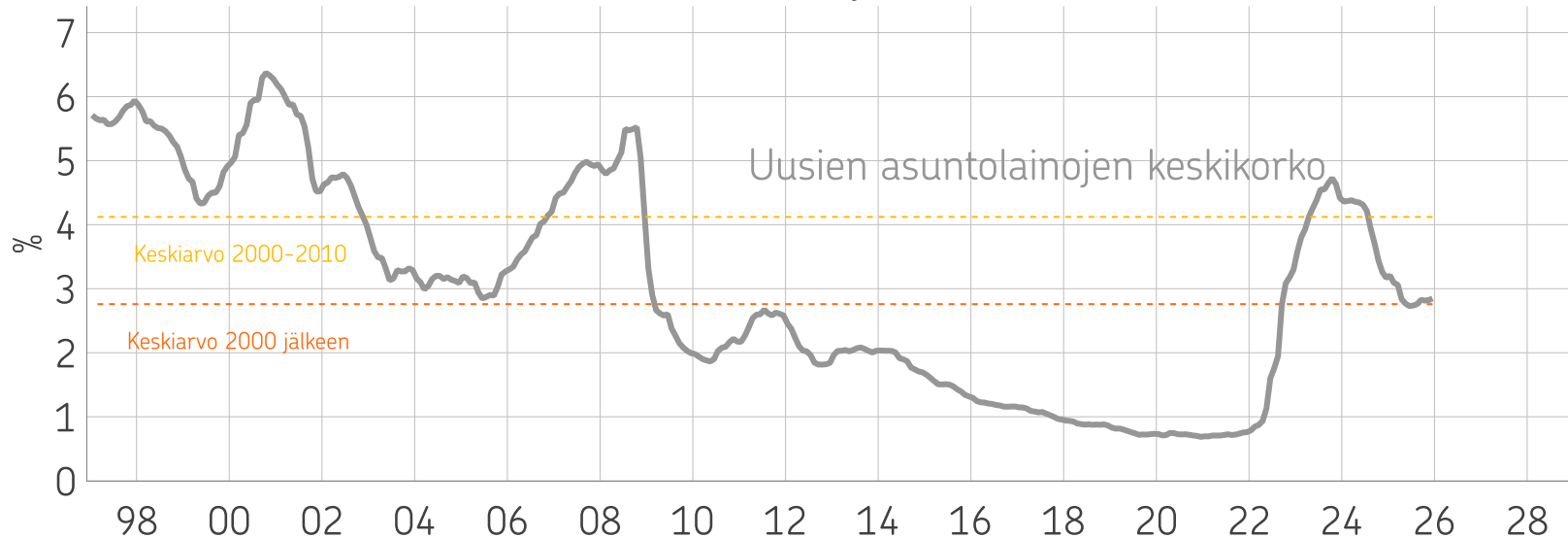


- › EKP ei ole muuttanut ohjauskorkoaan enää yli puoleen vuoteen. Markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko on kahden prosentin tasolla.
- › EKP on tällä hetkellä tyytyväinen tilanteeseen, eikä korkojen muutokselle ole paineita. Ohjauskorkojen odotetaan pysyvän ennallaan tänä ja ensi vuonna.
- › Lähivuodet euriborkorkojen odotetaan pysyttelevän 2-2,5 % haarukassa.

Lähde: Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), ECB, OP

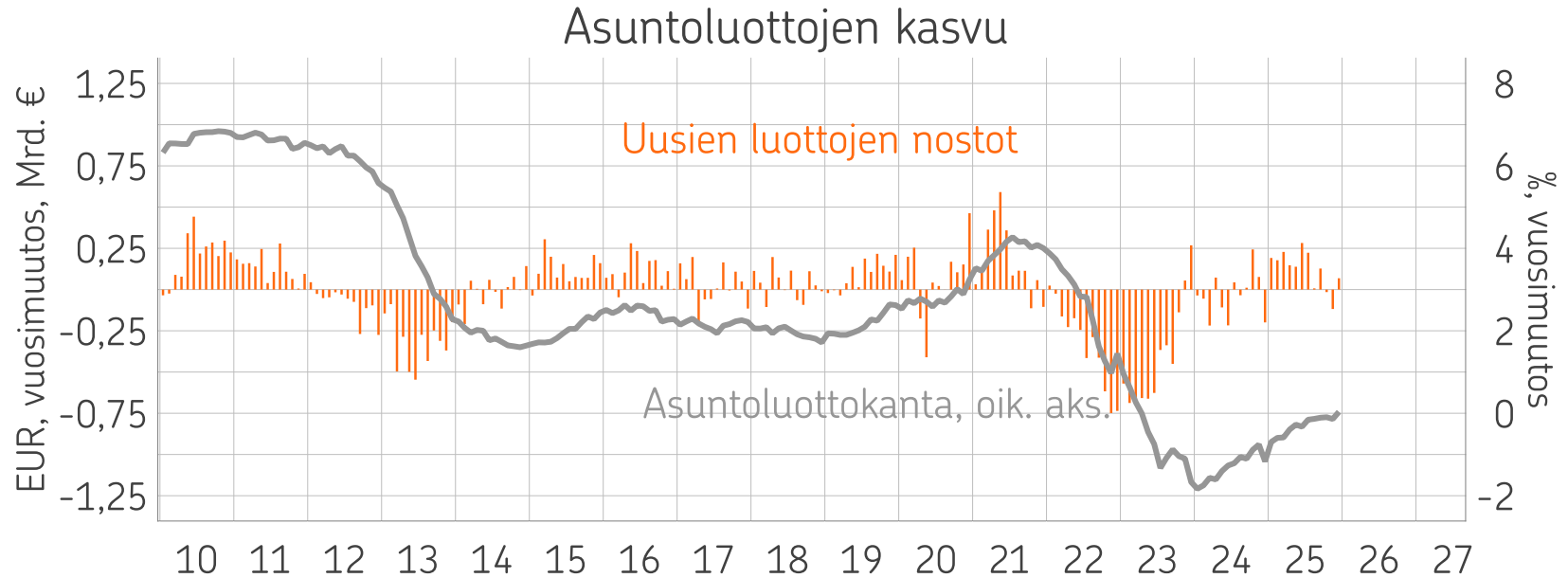
Asuntolainojen keskkorot tasaantumassa vuosituhanen keskimääräiselle tasolle

Uusien asuntolainojen keskkorko



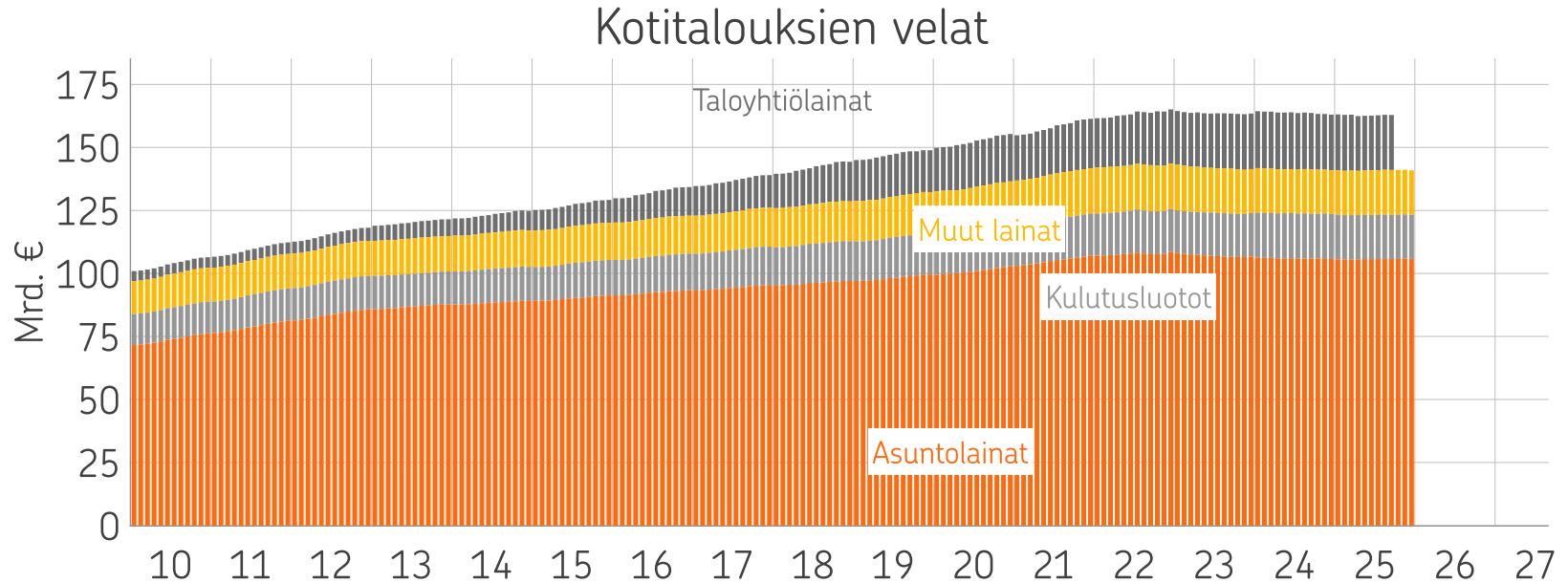
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Uusia asuntolainoja nostettiin nihkeästi loppuvuonna – asuntoluottokanta nollakasvussa



Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kotitalouksien velat pysyneet käytännössä muuttumattomina



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

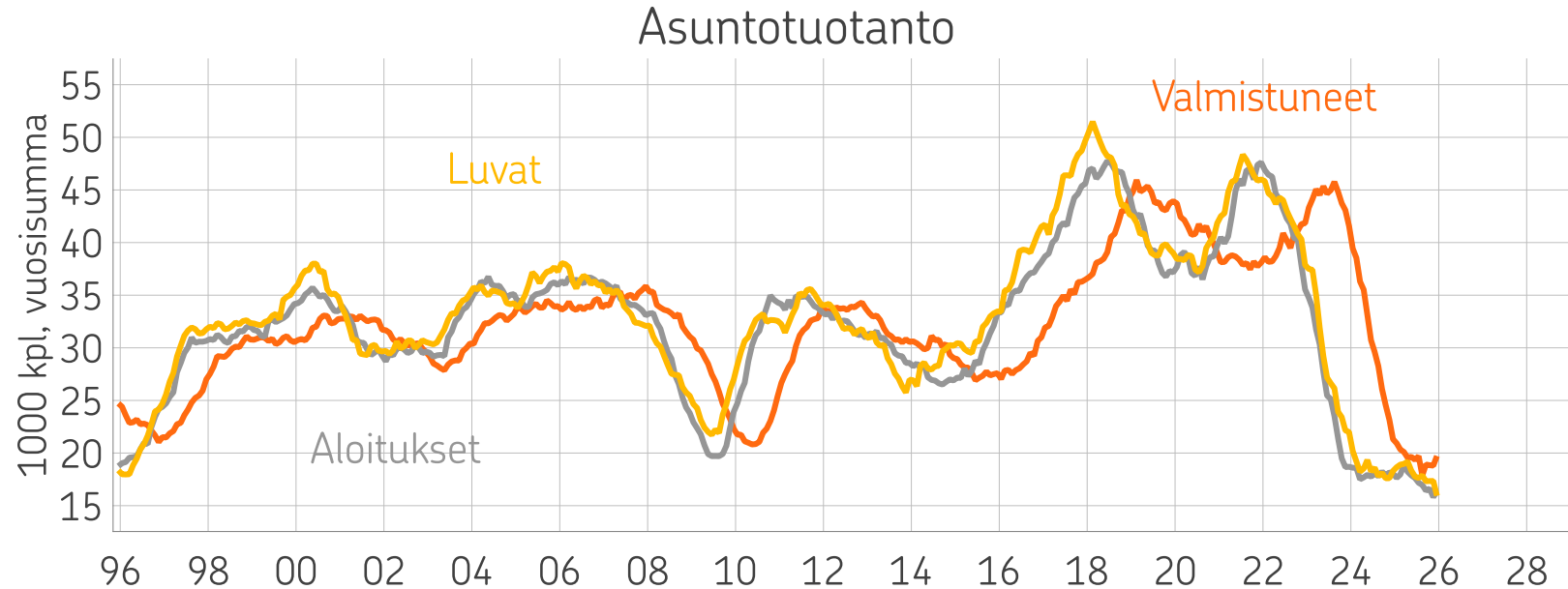
Rakentaminen



Asuinrakentaminen matalalla – valmistuvien asuntojen keskikoko jatkaa kasvamistaan

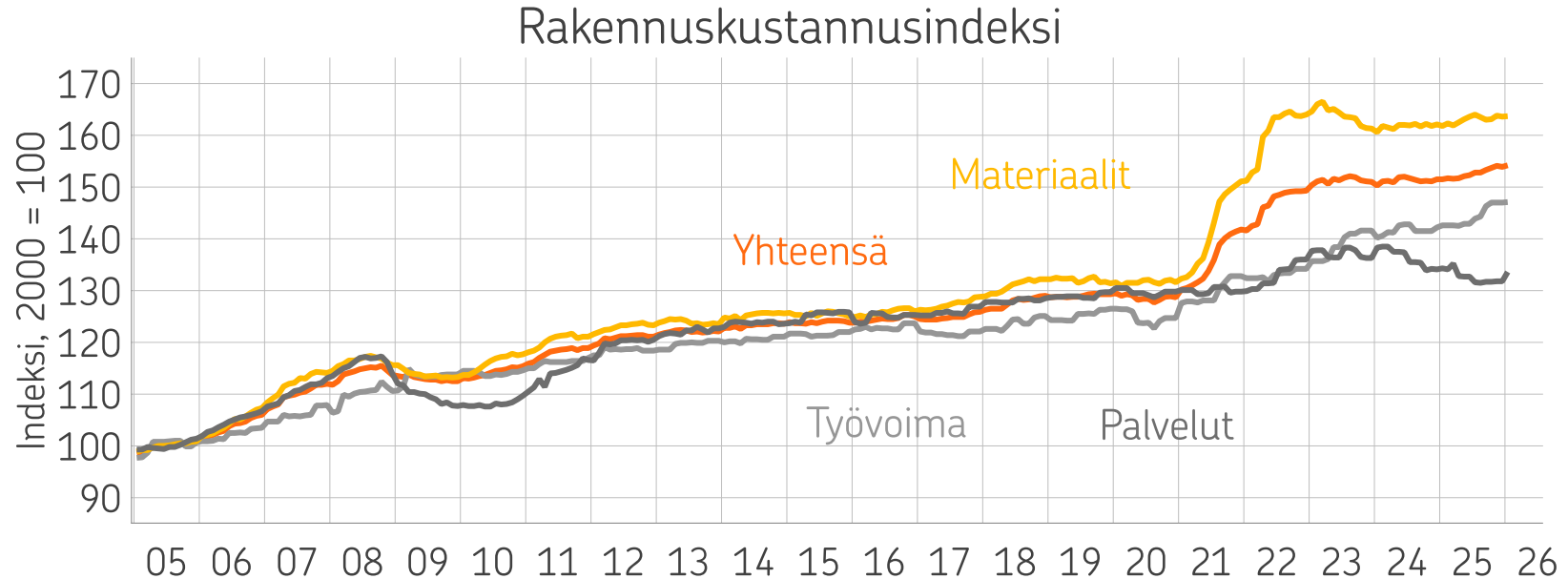
- › Asuinrakentamisen indikaattoreissa ei ole nähtävissä merkittävää kohentumista, jos kohta tilanne on melko vakaa. Kappalemääräisesti haettujen rakennuslupien määrä laski, mutta kerrosneliöiden mukaan kehitys säilyi verrattain vakaana.
- › Kerrostaloaloitusten perusteella uusien asuntojen keskikoko on kasvanut trendinomaisesti vuodesta 2018 alkaen.
- › Asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisten kahden vuoden aikana, mutta nyt kehitys on alkanut hieman kohentua.
- › Rakentamisen konkurssit ovat yhä koholla, mutta konkurssiin menneiden yritysten henkilötyövuosilla mitattuna ollaan palautettu jo lähemmäs tyypillisiä tasoja.
- › Kaiken kaikkiaan odotamme, että rakentamisen näkymä alkaa hiljalleen parantua. Kasvuluvut voivat heikoista vertailutasoista johtuen olla suuria, mutta rakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina.

Asuinrakentaminen pohjakosketus jatkunut pitkään



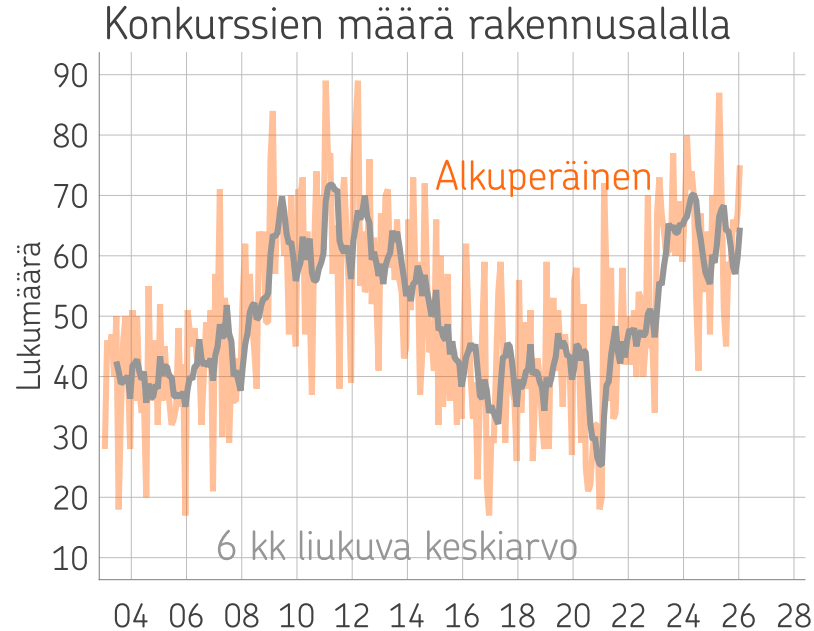
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset maltillisessa nousussa

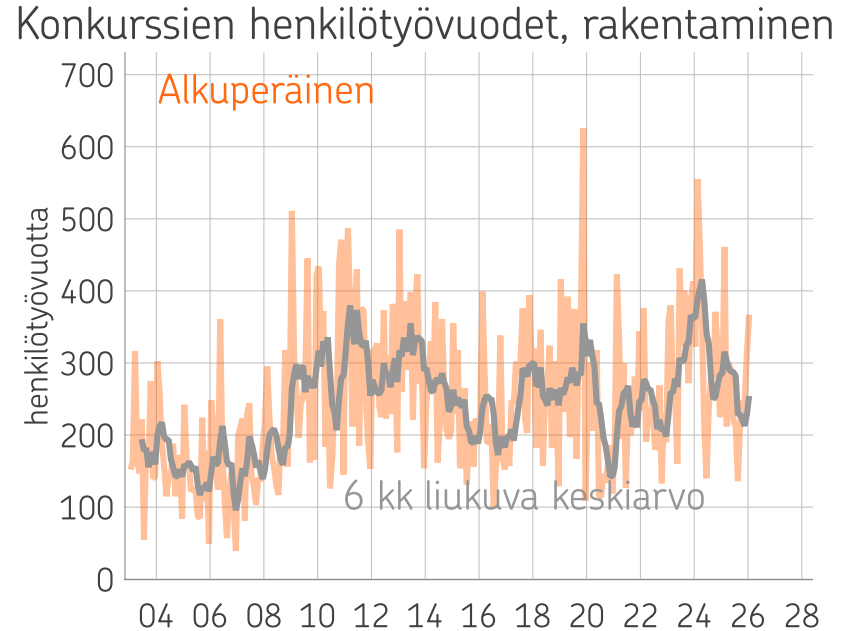


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalalla paljon pienten yritysten konkurssseja

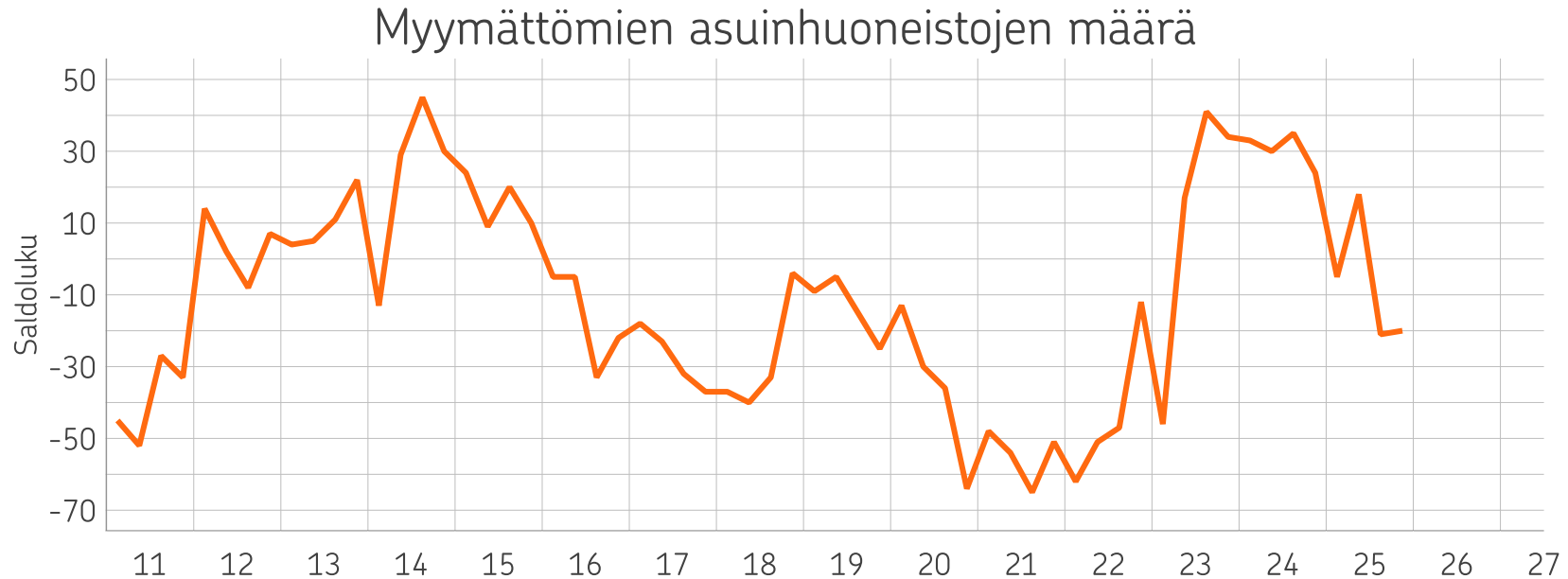


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusien myymättömien asuntojen kanta sulamassa



Lähde: EK, Macrobond, OP

EK:n suhdannebarometri, Asunnontuotantoa harjoittavien yritysten myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna



Yhteystiedot



Reijo Heiskanen
Pääekonomisti
reijo.heiskanen@op.fi
010 252 8354
Twitter: @Reiskanen



Tomi Kortela
Johtava ekonomisti
tomi.kortela@op.fi
010 252 1866
Twitter: @KortelaTomi



Joona Widgrén
Senioriekonomisti
joona.widgren@op.fi
010 252 1013
Twitter: @jjwidgren

Twitter: @OP_Ekonomistit

OP media